



Datum: 04.11.2015

Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Technischer Ausschuss			
Stadtvertretung			

☒ öffentliche Sitzung	☐ nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: III	Amt: Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung	Sachbearb.: Herr Beste
------------------	---	---------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:	gesehen:	I	II	III
Amt für Stadtentwicklung					
Amt für Stadtentwicklung/Bauleitplanung					

**TOP: Bebauungsplan Nr. 148 "Am Immesbeile", Ortsteil Oberhenneborn
(Aufstellung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 33. FNP-
Änderung)
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Produktgruppe: 51.01 Räumliche Planung und Entwicklung

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung Schmallenberg folgende Beschlussfassung vor:

Für den im Übersichtsplan zur VwVorlage abgegrenzten Bereich am östlichen Siedlungsrand von Oberhenneborn wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für den gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten Bebauungsplan Nr. 148 „Am Immesbeile“ gefasst. Ziel der Planungsmaßnahme ist die Herbeiführung des verbindlichen Planungsrechts für ein Allgemeines Wohngebiet mit 4 bis 5 Bauplätzen zur Deckung örtlicher Nachfrage. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans. Für das Bebauungsplangebiet ist auf Grundlage der aktuellen Mustergestaltungssatzung der Stadt Schmallenberg eine Gestaltungssatzung gem. § 86 Landesbauordnung NW zu erarbeiten.

2. Sachverhalt und Begründung:

Für den Ortsteil Oberhenneborn wurde bereits im Zuge der 2001 abgeschlossenen Neuaufstellung des städtischen Flächennutzungsplans für die zukünftige Bedarfsdeckung am östlichen Siedlungsrand eine ca. 0,9 ha umfassende Wohnbauerweiterungsfläche dargestellt. Bereits seit mehreren Jahren sind bei der Verwaltung Nachfragen im Hinblick auf die Schaffung von Neubaumöglichkeiten in Oberhenneborn aktenkundig.

Eine in diesem Zusammenhang schon zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte verwaltungsseitige Nachfrage beim Eigentümer der im FNP dargestellten Erweiterungsfläche hinsichtlich deren Verfügbarkeit für Baulandzwecke wurde von diesem negativ beantwortet. Die Erfordernisse seines landwirtschaftlichen Betriebes stünden dem entgegen, eine Änderung dieses Sachverhalts stellte er auch für die Zukunft nicht in Aussicht. Gegen eine dadurch evtl. in Erwägung zu ziehende Umplanung respektive Verlagerung der Erweiterungsfläche erhob er seinerzeit keine Einwände. Dass sich dieser Sachverhalt auch heute unverändert darstellt, wurde seitens des Ortsvorstehers von Oberhenneborn auch im Rahmen des von ihm aktuell an die Stadt herangetragenen Antrages auf Einleitung und Durchführung der erforderlichen bauleitplanerischen Maßnahmen zur Mobilisierung von zusätzlichen Baumöglichkeiten für den Ortsteil nochmals betont.

Anlass für den Antrag sind zwei ernsthafte Bauinteressenten, die an ihn herangetreten sind.

Eine zeitnahe Deckung der bekundeten Bedarfe in der bestehenden Ortslage zeichnet sich nicht ab, da bis auf 2 bis 3 potentielle innerörtliche Baulücken (lt. Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg) alle übrigen ausgeschöpft sind. Eine etwas größere Fläche am nördlichen Ortsrand, rechtlich abgedeckt über die Ortsabrundungssatzung von 1991, steht eigentumsrechtlich definitiv nicht zur Verfügung. Auch der in Zukunft für einige innerörtliche Gebäude nicht auszuschließende Leerstand stellt im Hinblick auf die klaren zeitlichen Erfordernisse bei den Bauwilligen keine hinreichend kalkulierbare Option dar; von den nicht für Jedermann in Frage kommenden Erschwernissen und Unwägbarkeiten im Zusammenhang mit Altimmobilien ganz abgesehen.

Um jungen Ortsansässigen eine Alternative zu bieten und etwaigen Abwanderungen entgegenzuwirken, wurde aktuell die bereits früher andiskutierte Verlagerung der bestehenden FNP-Erweiterungsfläche in den südlich dazu gelegenen Bereich „Am Immesbeile“ zur Sprache gebracht und aufgrund der bekundeten Verkaufsbereitschaft des Eigentümers auch favorisiert.

Dass es sich bei diesem Areal um eine deutlich kleinere Entwicklungsfläche von nur ca. 0,33 ha Größe handelt, kommt der Gesamtangelegenheit insofern positiv zugute, als die Bezirksregierung Arnsberg angesichts des gesamtstädtischen Reserveflächenüberhangs ohnehin massiv darauf drängt, diese „Überhänge“ abzubauen – erst Recht im Falle von beabsichtigten Flächenneuausweisungen.

Zu diesem Zweck soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB das 33. FNP-Änderungsverfahren durchgeführt werden, welches genau das zuvor Beschriebene zum Gegenstand hat.

Da sich naturgemäß auch der angestrebte neue Entwicklungsbereich „Am Immesbeile“ in Außenbereichslage gem. § 35 BauGB befindet, ist zur Schaffung verbindlichen Baurechts neben der besagten FNP-Änderung ergänzend auch noch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, der gem. § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan ausgestaltet werden soll, ist aus dem dieser Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügten Übersichtsplan zu ersehen, der auch schon den Entwurf eines mit dem Flächeneigentümer und den Bauinteressenten vorabgestimmten Bebauungs- und Erschließungskonzeptes beinhaltet.

Danach werden eher größere Grundstücke favorisiert, die im hinteren, südlichen Bereich über einen kurzen Stichweg mit einer Wendeanlage erschlossen werden sollen. Der entwurfsmäßig eingezeichnete Wendehammer ist für PKW und LKW bis 8 m Länge ausgelegt (Wendeanlage Typ 2). Für die ordnungsgemäße Müllabfuhr wird nach dieser Konzeption an der Einmündung zur Zufahrtstraße noch einen Mülltonnenstandplatz zu Leerungszeiten vorzusehen sein.

Der Konzeptentwurf zeigt die unverbindliche Ausparzellierung von 4 Baugrundstücken im Plangebiet. Möglich wären aber auch 5 kleinere, bzw. „notfalls“ auch 6 Kleingrundstücke. Letzteres steht aufgrund der bekundeten Interessenlage allerdings kaum zu erwarten.

Die Zufahrtstraße selbst, in Verlängerung der Straße „Neuer Weg“, ist ins Plangebiet miteinzubeziehen, um den einschlägigen Ver- und Entsorgungsanforderungen sowie sonstigen Erschließungsanforderungen hinreichend Rechnung tragen zu können.

In Anlehnung an die örtliche Flurbezeichnung wird für den Bebauungsplan mit der lfd. Nr. 148 die Bezeichnung „Am Immesbeile“ vorgeschlagen.

Gem. der angestrebten Nutzung für Wohnbauzwecke im Anschluss an das örtliche „Dorfgebiet“ ist in Auslegung der FNP-Wohnbauflächen-Darstellung die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Die voraussichtlichen wesentlichen – für ein derartiges Gebiet üblichen – planerischen Vorgaben zur baulichen Entwicklung sind auch auf dem Anlageplan vermerkt: Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohnungen je Gebäude bei max. 2 Vollgeschossen auf der üblichen Grundfläche von 0,4 des Baugrundstücks. Zur Höhenregulierung sollte die Festlegung einer talseitigen Maximaltraufhöhe von 6,5 m vorgesehen werden.

Zur Wahrung und Sicherstellung der regionstypischen Gebäudegestaltungsmerkmale sollte auf Basis der Mustergestaltungssatzung der Stadt Schmallenberg auch für das Plangebiet eine entsprechende Satzung erlassen werden. Diese kann ggfs. zu einem späteren Zeitpunkt auch die für Oberhenneborn geltende Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1992 ersetzen. Dies bliebe jedoch zu gegebener Zeit einem separaten Verfahren überlassen.

Zum einem südöstlich an das Plangebiet angrenzenden kleinen Bachlauf wäre ein angemessener Bebauungsabstand zu halten, dem gem. Anlageplan durch einen privaten, 3 m breiten Anpflanzungsstreifen Rechnung getragen werden könnte.

Oberhenneborn ist im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Schmallenberg 2030 zwar nur als „Typ-C-Ort“ (Ort bis 500 Einwohner mit sozialen Treffpunkten (aber ohne Grundversorgung)) eingestuft und von daher nicht als Ort vorgesehen, der siedlungsflächenmäßig auf weiteren Zuzug ausgerichtet werden soll, nichts desto trotz entspricht die hier gegenständliche Planungsabsicht insofern den im ISEK niedergelegten „Dringenden Stadtentwicklungszielen und Aufgaben“, als dass hier zum einen „Die Siedlungsstruktur erhalten und ortstypisch ergänzt wird“ und andererseits „Die Flächenentwicklung gesteuert und Entwicklungsflächen bedarfsgerecht angepasst werden“ – vgl. ISEK Schmallenberg 2030, Teil „B – Ziele und Entwicklungskonzept“, Kap 6.1.1 „Ortsentwicklung und Zentralität“ Seite 20.

Die Auslegung und Anwendung dieser Maßgaben in der vorliegenden Form wurde im Übrigen seitens des Stadtrates im Rahmen der Beschlussfassung über das ISEK eigens angesprochen.